GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323- Fax: 059550323
e-mail: info@studiotecnicobarbieri.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 133/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

ALLEGATO A1

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lotto unico costituito da immobili siti in Comune di Pievepelago frazione San Andrea Pelago, via Casoni, di seguito catastalmente identificate:
NCEU, foglio 11 :

- Mappale 418 sub. 36, cat. A/2: Abitazione ubicata a piano terra
- mappale 418 sub. 22, cat. C/6: box auto ubicato al piano interrato;
- mappale 418 sub. 21, cat. C/2: cantina ubicata al piano interrato;
- mappale 418 sub. 35 BCNC esclusivo del mapp.418 sub.36, area verde.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	47,05	100%	47,05
Sottotetti praticabili	25,57	25%	6,39
Locali tecnici	1,60	15%	0,24
Terrazze scoperte	66,14	25%	16,54
Giardini esclusivi di ville e villini	79,72	5%	3,99
Cantine non collegate ai vani principali	23,90	25%	5,98
Box auto non collegati ai vani principali	14,70	50%	7,35
Superficie commerciale totale, m²			**87,54**

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,05
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
LUMINOSITÁ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza generatore di calore	0,95
IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,03
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	0,98
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	**0,74**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	minimo	massimo	medio
Valore OMI (1° semestre 2023)	€ 840,00	€ 1.150,00	€ 995.00
Valore borsini immobiliari	€ 850,00	€ 1.000,00	€ 925,00
Agenzie immobiliari	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 925.00
Valore medio unitario al m²	**€ 813,33**	**€ 1.083,33**	**€ 948,33**

Valore stimato: € 61.432,44 = € 948,33 x 0,74 x m² 87,54

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
sanatorie edilizie e agibilità	€ 4.500,00
Ulteriore deprezzamento € 61.432,44 x 10%	€ 6.143,24
Totale	**€ 10.643,24**

Valore stimato detratti adeguamenti: € 61.432,44 - € 10.643,24 = **€ 50.789,20**

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 51.000,00
(euro cinquantaduemila)